

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÖRNROSEN

Org.nr. 793200-0297

Räkenskapsåret

2022-01-01 — 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter av årsredovisning	16

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÖRNROSEN

Org.nr 793200-0297

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÖRNROSEN avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bolaget har sitt säte i Östersund

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-07-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1957-12-19. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-11-29. Föreningen har sitt säte i Östersund.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Föreningens fastighet

Östersund Törnrosen 13 i Östersunds kommun förvärvades 1956-01-10.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Krondikesvägen 18A-F.

Fastigheten byggdes 1955 och har värdeår 1955.

Föreningen äger marken.

Den totala byggytan uppgår till 3 361kvm varav 2689 kvm utgör lägenhetsyta. Lokalytan uppgår till 105 m2 och utgörs av hobbyrum och garage. I föreningen finns 27 parkeringsplatser, 4 garage samt 5 hobbyrum. Föreningen hyr endast ut parkeringsplatser, garageplatser och hobbyrum till de boende.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök

12 st 2 rum och kök

18 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök.

Av dessa lägenheter är alla upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos länsförsäkringar Jämtland. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat en ny 2020 vilken sträcker sig tom år 2030. Planen uppdateras fortlöpande.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning har föreningen tecknat med Riksbyggen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÖRNROSEN

Org.nr 793200-0297

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 50 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 5.

Antalet medlemmar som utträtt under året är 4.

Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 51.

Under året har 4 överlåtelser skett.

Följande lägenheter har fått ny ägare under 2022:

LGH 39, Krondikesvägen 18A, maj

LGH 5, Krondikesvägen 18F, juli

LGH 18, Krondikesvägen 18 D, augusti

LGH 21, Krondikesvägen 18 D, september

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 208 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavare vid ny pantsättning med 483 kr.

I föreningen fanns det i slutet av 2022 fyra lägenheter som var uthyrda i andra hand.

Lägenhetsinnehavarna får betala 403 kr/månad i avgift till föreningen för andrahandsuthyrningen.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2022-05-31 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Oscar Runius, styrelseledamot, ordförande - omval

Elisabeth Palmqvist, styrelseledamot - omval

Marianne Hansson, styrelseledamot - omval

Jan Loberg, styrelseledamot - nyval

Jessica Boman, styrelseledamot - nyval

Simon Hallström, styrelseledamot - nyval

Estelle Åkerblom, styrelsesuppleant - omval

Tommy Jonasson, styrelsesuppleant - nyval

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 + konstituerande styrelsesammanträde. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningen har tecknats av två ledamöter i förening.

Föreningen har sedan räkenskapsåret 2021 anlitat extern revisor

Extern revisor för räkenskapsåret är Niklas Malmgren/Deloitte

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat avtal med Purple & Brown AB.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÖRNROSEN

Org.nr 793200-0297

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 977 880	1 940 391	1 932 257	1 792 426
Resultat efter finansiella poster	278 839	242 794	369 124	45 857
Soliditet (%)	-10,57	-13,77	-16,60	-29,10
Lån per kvm, kr *1	3 652	3 720	3 784	2 907
Genomsnittlig skuldränta, % *2	1	1	1	1
Fastighetens belåningsgrad *3	111	121	121	135
Räntekänslighet, % *4	6	6	6	5
Årsavgift per kvm *5	651	642	629	605
Sparande per kvm *6	214	199	231	113
Energikostnad per kvm *7	196	202	170	188

Kommentar flerårsöversikt

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen. Soliditet ska beskriva föreningens betalningsförmåga på lång sikt. Soliditet i en äldre förening är dock ett dåligt mått då det egna kapitalet som används i dessa beräkningar till stor del utgörs av medlemmarnas insatser vilka är kopplade till det bokförda fastighetsvärdet som i gamla föreningar är mycket lågt.

*1 Lån per kvm definieras som föreningens fastighetslån i förhållande till fastighetens boyta. Skuldsättning < 3000kr/m² definieras som låg, och en skuldsättning om 3000-8000kr/m² betraktas som normal.

*2 Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Föreningens lån är bundna t.o.m. 20204-12-30 respektive 2026-03-01 - se not 11

*3 Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde vilket är ett trubbigare värde än lån/kvm då fastighetens bokförda värde är lågt pga. dess ålder.

*4 Räntekänslighet definieras som föreningens låneskulder i förhållande till dess årsavgifter. Nyckeltalet visar hur mycket föreningen skulle behöva höja sina avgifter om räntan ökade 1 %. En räntekänslighet < 5 % betraktas som låg och en räntekänslighet mellan 5-9 % definieras som normal.

*5 Årsavgift per kvm definieras som föreningens årsavgifter i förhållande till fastighetens boyta. Snittpriset i Sverige uppgår till 655kr/m² för 2022.

*6 Sparande per kvm definieras som det som återstår när alla avskrivningar och konstanter för större investeringar eller planerat underhåll räknas bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (boyta och lokalyta). Ett sparande om >300kr/m² räknas som högt, ett sparande om 201-300kr/m² betraktas som måttligt och ett sparande om 121-200kr/m² betraktas som måttligt till lågt.

* Energikostnad definieras som totala årliga energikostnader för el, uppvärmning och vatten i förhållande till fastighetens totalyta (boyta och lokalyta). Normal energikostnad uppgår till 200kr/m².

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÖRNROSEN

Org.nr 793200-0297

Förändringar i eget kapital (EK)

	Not	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt EK
Belopp vid årets ingång		140 200	814 873	-2 477 561	242 794	-2 234 767
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma		0	0	242 794	-242 794	0
Avsättning till underhållsfond		0	89 760	-89 760	0	-89 760
Årets resultat		0	0	0	278 839	278 839
Belopp vid årets utgång		140 200	904 633	-2 324 527	278 839	-2 045 688

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 324 527
Årets resultat	278 839
Summa	-2 045 688

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre reparationsfond	-89 706
Balanseras i ny räkning	-1 955 982
Summa	-2 045 688

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÖRNROSEN

Org.nr 793200-0297

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 977 880	1 940 391
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 977 880	1 940 391
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-1 180 520	-1 187 113
Personalkostnader	5	-93 235	-91 869
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-322 405	-313 545
Summa rörelsens kostnader		-1 596 160	-1 592 527
Rörelseresultat		381 720	347 864
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella poster - med nedskrivningar i egen post			
Räntekostnader och liknande kostnader		-102 881	-105 070
Resultat från finansiella poster - med nedskrivningar i respektive post			
Summa resultat från finansiella poster		-102 881	-105 070
Resultat efter finansiella poster		278 839	242 794
Resultat före skatt		278 839	242 794
Årets resultat		278 839	242 794

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÖRNROSEN

Org.nr 793200-0297

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7, 8	8 017 152	7 430 593
Inventarier, verktyg och installationer	9	808 317	834 160
Summa materiella anläggningstillgångar		8 825 469	8 264 753
Summa anläggningstillgångar		8 825 469	8 264 753
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 956	0
Aktuell skattefordran		1 500	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		168 168	151 138
Summa kortfristiga fordringar		173 624	151 138
Kassa och bank			
Kassa och bank		471 729	878 021
Summa kassa och bank		471 729	878 021
Summa omsättningstillgångar		645 353	1 029 158
Summa tillgångar		9 470 822	9 293 911

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÖRNROSEN

Org.nr 793200-0297

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		140 200	140 200
Fond för yttre underhåll	10	904 633	814 873
Summa bundet eget kapital		1 044 833	955 073
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 324 527	-2 477 561
Årets resultat		278 839	242 794
Summa fritt eget kapital		-2 045 688	-2 234 767
Summa eget kapital		-1 000 855	-1 279 694
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser			
Övriga avsättningar		218 786	218 786
Summa avsättningar		218 786	218 786
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 650 488	9 821 240
Summa långfristiga skulder		9 650 488	9 821 240
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	170 752	170 752
Leverantörsskulder		172 626	88 089
Skatteskulder		0	1 236
Övriga skulder		21 003	19 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		238 022	254 153
Summa kortfristiga skulder		602 403	533 579
Summa eget kapital och skulder		9 470 822	9 293 911

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÖRNROSEN

Org.nr 793200-0297

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital			
Rörelseresultat		381 720	347 864
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		322 405	313 545
Erlagd ränta		-102 881	-105 070
Summa Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		601 244	556 339
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-3 956	100 262
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar		-18 530	-16 912
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		83 301	-5 664
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-14 478	50 258
Summa kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		46 337	127 944
Summa kassaflöde från den löpande verksamheten		647 581	684 283
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark			
Försäljning av byggnader och mark		0	
Aktiverade förbättringsutgifter byggnad		-883 121	-178 976
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		-883 121	-178 976
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-170 752	-170 752
Utbetald utdelning			
Inre reparationsfond		0	-18 513
Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten		-170 752	-189 265
Totalt kassaflöde från ovanstående 3 delar		-406 292	316 042
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid periodens början		878 021	561 978
Förändring av likvida medel enligt bokföringen (Kassaflödet)		-406 292	316 042
Kursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid periodens slut		471 729	878 021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÖRNROSEN

Org.nr 793200-0297

Noter

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader: -Stomme 50-100 år

-Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-75 år

-Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-75 år

-Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år

-Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-15 år

Tillämpade avskrivningstider	Antal år
Byggnader	67
Inventarier	5
Fönster	33
Badrum	50
Sophus	20
Lusthus	20
Lägenhetsdörrar	50
Balkonger	40
Elmätare	20
Elinstallation	20
Takbyte	75
Isolering vind	75
Ny belysning	10
Undercentral	30
Värmesystem	40

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp var med de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÖRNROSEN

Org.nr 793200-0297

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 519kr per lägenhet. Föreningen har fått nya taxeringsvärden för hyreshus år 2022 som kommer att gälla fram till 2024.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker genom en årlig omförföring mellan fritt och bundet eget kapital. Anspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Inkomstskatt

Det förelåg inget skattepliktigt resultat efter att ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter lagts till bolagets negativa redovisningsmässiga resultat.

Noter till resultaträkning

2 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Avgift bostadsrätter	1 750 739	1 725 588
Hyror parkeringsplatser	79 875	81 000
Hyror garage	21 600	21 600
Hyror hobbyrum	18 840	11 340
Avgifter andrahandsuthyrning	9 829	5 826
Pant- och överlåtelseavgifter	6 762	6 783
Vidarefakturerad elförbrukning	89 924	82 161
Övriga intäkter	311	6 093
S:A	1 977 880	1 940 391

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÖRNROSEN

Org.nr 793200-0297

3 Driftskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
El för belysning	120 847	113 327
Värme	330 664	358 777
Vatten och avlopp	96 575	92 081
Förvaltning	28 320	27 180
Städning och renhållning	34 004	31 179
Yttre skötsel	47 876	54 501
Sophämtning	75 601	69 628
Reparation och underhåll av fasighet	66 663	75 591
Bredband/TV	115 069	114 071
Övriga fastighetskostnader	29 154	29 831
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	64 998	62 178
Fastighetsförsäkring	62 006	57 415
S:A	1 071 777	1 085 759

4 Övriga externa kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Programvaror	5 061	4 040
Ekonomisk förvaltning	81 901	84 219
Serviceavgift till branschorganisationer	5 580	5 520
Bankkostnader	5 241	4 589
Övriga kostnader	10 961	2 985
S:A	108 744	101 353

5 Personalkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvode	54 000	46 500
Arvode för hustomteuppdrag	20 600	17 275
Revisor och valberedning	5 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	13 635	18 094
S:A	95 465	91 869

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÖRNROSEN

Org.nr 793200-0297

Noter till balansräkning

6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 302 870	14 123 894
Inköp	883 121	178 976
Utgående anskaffningsvärden	15 185 991	14 302 870
Ingående avskrivningar	-6 872 277	-6 584 580
Årets avskrivningar	-296 562	-287 697
Utgående avskrivningar	-7 168 839	-6 872 277
Ingående nedskrivningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	8 017 152	7 430 593

7 Genomförda fastighetsförbättringar

	2022	2021	2020
Ny undercentral	176 250		
Uppgradering värmesystem	706 870		
Isolering av taket/vinden		160 750	
Utbyte av armaturer ute, i trappor och i källare		20 226	
Förstärkning av takstolar i sophuset, kostandsfört		25 363	
Nytt yttertak			2 889 638

8 Taxeringsvärde

	2022-12-31	2021-12-31
Taxeringsvärde för föreningens fastigheter	29 920 000	27 090 000
varav byggnader	21 920 000	19 890 000

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÖRNROSEN

Org.nr 793200-0297

9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 272 330	1 272 330
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	1 272 330	1 272 330
Ingående avskrivningar	-438 170	-412 322
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-25 843	-25 848
Utgående avskrivningar	-464 013	-438 170
Ingående nedskrivningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	808 317	834 160

10 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	814 873	755 203
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	89 760	59 670

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets utgång	904 633	814 873

11 Skulder som avser flera poster

Allmänt

Företagets banklån/skuld om 9 821 240 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek 090911, villkorsändringsdag 2024-12-30, ränta 0,97 %	7 325 488	7 446 240
Stadshypotek 091119, villkorsändringsdag 2026-03-01, ränta 1,25 %	2 325 000	2 375 000

Kortfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek 090911, villkorsändringsdag 2024-12-30, ränta 0,97 %	0	0
Stadshypotek 091119, villkorsändringsdag 2026-03-01, ränta 1,25 %	0	0
Nästa års amortering	170 752	170 752

	2022-12-31	2021-12-31
Summa	9 821 240	9 991 992

Kommentar

* Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Inga lån ska villkorsändras under nästkommande år. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lån är långsiktiga.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÖRNROSEN

Org.nr 793200-0297

Övriga noter

13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	10 279 000	10 279 000
Summa ställda säkerheter	10 279 000	10 279 000

Underskrifter av årsredovisning

Ort
Östersund

Oscar Runius
Datum som framgår av elektroniska underskrifter.
Styrelseordförande

Jan Loberg
Datum som framgår av elektroniska underskrifter.
Styrelseledamot

Elisabeth Palmqvist
Datum som framgår av elektroniska underskrifter.
Styrelseledamot

Marianne Hansson
Datum som framgår av elektroniska underskrifter.
Styrelseledamot

Jessica Boman
Datum som framgår av elektroniska underskrifter.
Styrelseledamot

Simon Hallström
Datum som framgår av elektroniska underskrifter.
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Niklas Malmgren
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Törnrosen
organisationsnummer 793200-0297

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Törnrosen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en

revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Törnrosen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund

Niklas Malmgren
Godkänd revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende